

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
creditori intervenuti:

contro:

N° Gen. Rep. **625/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-06-2019 ore 12:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Barbara Zocchi Ramazzi  
**Codice fiscale:**  
**Studio in:**  
**Email:**  
**Pec:**

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Teodosio n. 61 - Milano (Mi) - 20131

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** A/10

**Dati Catastali:** foglio 275, particella 351, subalterno 2

**Corpo:** B

**Categoria:** C/2

**Dati Catastali:** foglio 275, particella 351, subalterno 701

graffato al foglio 275, particella 786, subalterno 701

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Teodosio n. 61 - Milano (Mi) - 20131

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Teodosio n. 61 - Milano (Mi) - 20131

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Teodosio n. 61 - Milano (Mi) - 20131

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** Nessuno

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Teodosio n. 61 - Milano (Mi) - 20131

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B

**Comproprietari:** Nessuno

6. **Misure Penali**

**Bene:** via Teodosio n. 61 - Milano (Mi) – 20131

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Teodosio n. 61 - Milano (Mi) - 20131

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Prezzo**

**Bene:** via Teodosio n. 61 - Milano (Mi) - 20131

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 340.000,00

**Prezzo da occupato:** € 240.000,00

Poiché il corpo A risulta libero ed il corpo B utilizzato ancora come archivio dalla società debitrice, possono ritenersi liberi al decreto di trasferimento, pertanto **il prezzo a base d'asta suggerito è di € 340.000,00.**

**Beni in Milano (Mi)**  
via Teodosio 61

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

sito in via Teodosio 61 a Milano

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di (con sede legale: ) - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Appartamento ad uso ufficio di quattro locali e servizi

Foglio 275, particella 351, subalterno 2;

indirizzo via Teodosio 61, piano 1, comune Milano, categoria A/10, classe 6, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 169 mq., rendita € 3.891,50.

**Derivante da:**

Atto di compravendita a cura del notaio di in data 04/12/2012, rep. n. 35756/18657, trascritto a Milano 1 in data 31/12/2012 ai nn. 66013/47630

Millesimi di proprietà di parti comuni: 124,97

**Confini:**

Nord: scala e parti comuni, altra proprietà, stesso mappale;

Est: via Teodosio;

Sud: cortile comune;

Ovest: cortile comune, scala e parti comuni.

**Note sulla conformità catastale:**

la pianta non corrisponde esattamente a quella depositata; è stato modificato un tavolato di delimitazione di un locale; inoltre, dai rilievi effettuati, la consistenza risulta leggermente superiore.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della pianta catastale.

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00
- Tributi € 50,00

Oneri Totali: **€ 450,00** circa.

**Identificativo corpo: B.**

sito in via Teodosio 61 a Milano

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di (con sede legale: ) - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: locale ad uso deposito posto al piano secondo interrato,

Foglio 275, particella 351, subalterno 701 graffato con Foglio 275, particella 786, subalterno 701

indirizzo via Teodosio 61, piano S2, comune Milano, categoria C/2, classe 8, consistenza 82 mq, rendita € 245,63

classamento e rendita proposti – D.M. 701/94 – in sede di variazione n. 40236.1/2012 del 24 maggio 2012 (protocollo MI0405834) per migliore identificazione planimetrica

Derivante da:

Atto di compravendita a cura del notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in data 04/12/2012, rep. n. 35756/18657, trascritto a Milano 1 in data 31/12/2012 ai nn. 66013/47630

Millesimi di proprietà di parti comuni: 13,52

Confini:

Nord: altra proprietà, altro mappale;

Est: via Teodosio;

Sud: altra proprietà, stesso mappale e parti comuni;

Ovest: cortile comune.

Note sulla conformità catastale: non è stata rilevata alcuna irregolarità, anche se, dai rilievi effettuati, la consistenza risulta leggermente superiore, così come le altezze interne.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Quartiere semicentrale con strade limitrofe a senso unico di percorrenza. Il traffico risulta essere contenuto in prossimità dell'immobile, ma sostenuto nelle immediate vicinanze trovandosi in fondo ad una piazza che si affaccia su un viale ad alto scorrimento.

Il quartiere è prevalentemente residenziale con negozi di prima necessità.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale;

dista 5 km da Milano centro/Duomo e 1,5 km da piazzale Loreto;

**Area urbanistica:** zona/ Municipio 3 – Città Studi, decentrata a traffico locale. Contesto abitazioni plurifamiliari civili.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** parcheggi pubblici scarsi, vicinanza Politecnico di Milano, vicinanza Istituto Clinico Città Studi, vicinanza negozi vario genere e supermercato Unes, vicinanza centro balneare Romano/Ponzio, stazione Lambrate;

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/miste.

**Importanti centri limitrofi:** Politecnico, Città Studi.

**Attrazioni paesaggistiche:** parco Lambro.

**Attrazioni storiche:** Ville e cascine nelle zone limitrofe.

**Principali collegamenti pubblici:** linea 81 fermata Via Porpora/Ampère, linea 39 fermata Pacini/Ponzio; in MM linea 2 fermata Piola.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**sito in Milano (Mi), via teodosio 61**

Libero.

Sono presenti alcuni arredi riferibili agli ultimi occupanti ( \_\_\_\_\_ ), prima che gli uffici venissero dismessi.

Nota: gli arredi presenti non costituiscono parte integrante del bene, che viene stimato come vuo-

to.

**Identificativo corpo: B**  
**sito in Milano (Mi), via teodosio 61**

Libero.

Sono presenti scaffalature con materiale da archivio riferibili alla

Nota: gli arredi presenti non costituiscono parte integrante del bene, che viene stimato come vuoto.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ;

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 96.703,16; Importo capitale: € 92.033,60 ;

Registrato a Milano in data 23/02/2015 ai nn. 603; Trascritto a Milano 1 in data 30/03/2015 ai nn. 15741/2452.

###### Dati precedenti relativi ai corpi: A

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ;

Derivante da: atto di precetto

Registrato a Milano 1 in data 13/03/2018 ai nn. 745; Trascritto a Milano 1 in data 24/04/2018 ai nn. 33186/23597;

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Derivante da: atto di precetto

Registrato a Milano 1 in data 23/04/2019 ai nn. 1355; Trascritto a Milano 1 in data 21/05/2019 ai nn. 37750/25431;

(rettifica del precedente pignoramento in quanto per il Corpo B non veniva citata la particella graffata nei riferimenti catastali )

###### Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Sono state effettuate le Ispezioni Ipotecarie presso la sede di Milano di via Manin, integrando la documentazione in atti (vedi Allegati).

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

##### Identificativo corpo: A

sito in Milano (Mi), via Teodosio 61

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 5.100,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: dato preciso non disponibile

Millesimi di proprietà: 124,97

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: valida dal 08/11/2012 al 08/11/2022; Codice identificativo APE 15146 - 049459/12

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

##### Identificativo corpo: B

sito in Milano (Mi), via Teodosio 61

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 180,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: dato preciso non disponibile

Millesimi di proprietà: 13,52

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesta.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Note: L'amministratore è stato appena cambiato e il passaggio delle carte è avvenuto poco prima di Natale 2018.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### **Titolare/Proprietario:**

(1/1)

**proprietaria ante ventennio al 17/12/1992.**

(dato derivante dal notaio Paolo Bonomo di Torino – atto di compravendita)

##### **Titolare/Proprietario:**

(1/1)

**dal 17/12/1992 al 22/12/2009.**

In forza di atto di fusione

A rogito del notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in data 17/12/1992, ai nn. 208083; trascritto a Milano 1, in data 23/12/1992, ai nn. 44042/8927, con il quale la Società \_\_\_\_\_ ha incorporato la Società \_\_\_\_\_, proprietaria dell'intero complesso edilizio.

##### **Titolare/Proprietario:**

**Società** (1/1)

dal **22/12/2009** al **04/12/2012**.

In forza di atto di trasformazione

A rogito del notaio di in data 22/12/2009, ai nn. 266804/25803; trascritto a Milano 1, in data 15/01/2010, ai nn. 2261/1559.

**Titolare/Proprietario:**

(1/1)

dal **04/12/2012 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito del notaio di , in data 04/12/2012, rep. n. 35756/18657, trascritto a Milano 1 in data 31/12/2012 ai nn. 66013/47630.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

Note:

**Relativamente al Corpo B:**

Il bene identificato al Foglio 275, Particella 351, Subalterno 701 (graffato al Foglio 275, Particella 786, Subalterno 701) ha avuto origine dal Foglio 275, Particella 351, Subalterno 11, a seguito di variazione di destinazione da autorimessa a magazzino con scheda registrata il 18 novembre 1986 al n.46089.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Immobile sito in **via Teodosio n.61 a Milano:**

Numero pratica: 94949/17330/1935

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di occupazione

Per lavori: un locale ad uso abitazione al primo piano

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data: 30 aprile 1935

Rilascio Nulla Osta in data: 18 giugno 1935

Numero pratica: 2522/29/1952

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato di un piano fuori terra ad uso magazzino e autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data: 23 febbraio 1952

Per la quale viene rilasciata Licenza di occupazione n.101606/22985/1953

Rilasciata in data: 2 luglio 1954

A decorrere dal giorno 21 giugno 1954

Numero pratica: 2031/68

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato di sei piani fuori terra ad uso uffici/abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data: 15 luglio 1968

Con variante n.2323 in data 22 novembre 1972

Per la quale viene rilasciata Licenza di occupazione n.219

Rilasciata in data: 28 novembre 1975

(da documentazione esibita dall'ufficio Visure del Comune di Milano)



Numero pratica: 8543  
Concessione edilizia in sanatoria  
In data 10 aprile 1998  
Atti n. 260667.400/86

Numero pratica: 9855  
Concessione edilizia in sanatoria  
In data 10 aprile 1998  
Atti n. 396844.400/86

Numero pratica: 5924  
Concessione edilizia in sanatoria  
In data 31 maggio 2001  
Atti n. 1812.171/1995

Certificato di agibilità in data 31 maggio 2001

Numero protocollo: PG 26.134.176/2001  
D.I.A. presentata in data 12 luglio 2001  
E successiva dichiarazione di fine lavori in data 22 luglio 2004  
Al n. di protocollo PG 785663/2004

Numero protocollo: PG 584919/2005  
D.I.A. presentata in data 14 giugno 2005  
E successiva dichiarazione di fine lavori in data 18 ottobre 2005  
Al n. di protocollo PG 1.021.930/2005

Numero protocollo: PG 529478/2011  
Comunicazione di inizio di attività libera presentata in data 14 luglio 2011  
(costruzione di tavolati per realizzazione di singoli vani cantina)

Numero protocollo: PG 520731/11 – progr. 8631/11  
Permesso di costruire in sanatoria  
presentato in data 13 febbraio 2012

(da citazione del notaio nell'atto di compravendita)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Identificativo corpo: A.**

Sono stati modificati dei tavolati interni.

#### Note sulla conformità edilizia:

la modifica dei tavolati nell'ingresso dell'ufficio, di cui non si è reperito lo stato autorizzativo, ha modificato i rapporti aeroilluminanti, che risultano ugualmente verificati come da regolamento edilizio attuale.

Descrizione delle opere da sanare: presentazione cila in sanatoria.

Spese da sostenere:

- Cila in sanatoria € 1.000,00
- Compenso professionista per istruzione della pratica € 1.500,00

**Oneri Totali: € 2.500,00 circa**

#### **Identificativo corpo: B.**

Nulla da segnalare.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione ad uso ufficio [A10]**

Strumento urbanistico Adottato:	PGT
Zona omogenea:	tessuto urbano di recente formazione
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna, per quanto visionato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

Descrizione: di cui al punto **A**

Appartamento ad uso ufficio posto al piano primo di immobile civile degli anni '60 e composto da quattro locali, corridoio, due bagni con antibagno, e due balconate.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di (con sede legale: ) - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **195**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: dato n.p.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 2.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, con fondazioni realizzate con travi rovesce.

I solai sono in latero-cemento e la copertura è piana.

Le facciate sono rivestite in klinker.

I pavimenti interni sono stati realizzati in marmo, legno e gres, mentre la pavimentazione dei cortili è in cemento.

Le balconate hanno parapetti in alluminio.

Stato di manutenzione generale: discreto/buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso si trova in discrete condizioni, sebbene necessiti di interventi di manutenzione ordinaria.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: In riferimento all'accesso carrabile.
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: ferro verniciato e vetro apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: In riferimento all'accesso pedonale su strada.
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e ante doppie a battente</b> materiale: <b>legno</b> con vetrocamera singola protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> - Note: In riferimento al balcone
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> - Note: In riferimento ai bagni
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata rivestita in legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: In riferimento alla porta di accesso all'ufficio.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti/discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>in tutti gli altri locali</b> materiale: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>discrete</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: In riferimento alle parti comuni

**Impianti:**

Ascensore

tipologia: **a fune**  
 condizioni: **funzionante**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio/video**  
 condizioni: **funzionante**  
 conformità: **non noto**

Condizionamento

Impianto attualmente non funzionante.  
 Canalizzato.  
 Una volta era centralizzato.  
 Attualmente c'è solo la predisposizione per  
 Impianto autonomo (sfruttando le canalizzazioni  
 esistenti)

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**  
 tensione: **220V**  
 condizioni: **da verificare se da normalizzare**  
 conformità: **non noto**

Termico

tipologia: **centralizzato**  
 diffusori: **termosifoni in ghisa**  
 condizioni: **discrete**  
 conformità: **non noto**  
 - Note: Ripartitori e valvola termostatica.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non noto
Impianto a norma	Da verificare, ma presumibilmente da normalizzare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non esibita Esiste la dichiarazione per l'impianto condominiale

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Esiste la dichiarazione di conformità	Rispettoso delle normative vigenti

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Esiste solo la predisposizione
--	--------------------------------

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	-
---	---

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste il C.P.I.	Scadenza 2022

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	secondo le normative vigenti
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 05.11.2018:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento uso ufficio	sup lorda di pavimento	164,17	1,00	164,17
balconate	sup lorda di pavimento	29,94	0,30	8,98
		<b>194,11</b>		<b>173,15</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2018

Zona: Milano – D12

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.700

Valore di mercato max (€/mq): 2.400

**Ambiente:**

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

Descrizione: di cui al punto B

Tre locali collegati tra loro ad uso deposito posti al piano secondo interrato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di (con sede legale: ) - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95**

E' posto al piano: **S2**

L'edificio è stato costruito nel: **1968**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: dato n.p.

Ha un'altezza utile interna di circa m. **2.35/3.04/4.63**

L'intero fabbricato è composto da n. **9** piani complessivi di cui fuori terra n. **7** e di cui interrati n. **2**.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, con fondazioni realizzate con travi rovesce.

I solai sono in latero-cemento e la copertura è piana.

Le facciate sono rivestite in klinker.

Stato di manutenzione generale: **discreto/buono**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso si trova in condizioni sufficienti, necessitando di interventi di manutenzione ordinaria.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>a vasistas</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>discrete/buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>sufficienti/discrete</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>deposito</b> materiale: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>canaline a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non noto</b>
-----------	--

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente risalente alla costruzione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 05.11.2018:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	93,56	1,00	93,56
		<b>93,56</b>		<b>93,56</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2018

Zona: Milano – D12

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 600

**Ambiente:**

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare

il metodo di "stima sintetica comparativa", confrontandolo con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato (1 – 2018) redatto dalla Agenzia del Territorio della Provincia di Milano e riferendosi ai prezzi e compravendite di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima, anche oggetto di aste giudiziarie.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del mercato Immobiliare:

ufficio valore min. 1.700 Euro/mq e valore max. 2.400 Euro/mq; deposito valore min. 450 Euro/mq e valore max. 600 Euro/mq

Agenzie immobiliari:

ufficio valore min. 1.900 Euro/mq e valore max. 3.823 Euro/mq; deposito valore min. 950 Euro/mq e valore max. 1.250 Euro/mq

Fiaip:

residenziale (abitabili) valore min. 2.700 Euro/mq e valore max. 3.500 Euro/mq; box singolo valore. 38.000 Euro

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): (residenziale) 3.949 Euro/mq

ufficio strutturato (stato conservativo ottimo) valore min. 2.152 Euro/mq e valore max. 2.835 Euro/mq; deposito (stato conservativo normale) valore min. 450 Euro/mq e valore max. 600 Euro/mq

Borsino Immobiliare:

Appartamento ad uso ufficio (ufficio strutturato in ottimo stato) valore min. 2.133 Euro/mq e valore max. 2.451 Euro/mq; Magazzini (in buono stato) valore min. 454 Euro/mq e valore max. 635 Euro/mq;

Altre fonti di informazione:

Aste giudiziarie nel comune di Milano:

appartamento uso ufficio valore min. 2.700 Euro/mq e valore max. 3.600 Euro/mq; Magazzini valore 500 Euro/mq.

## 8.3 Valutazione corpi:

Tenendo conto dei parametri di comparazione rilevati, della localizzazione, dell'esposizione e della vetustà dell'immobile, delle finiture, degli accessori a pertinenza, dello stato manutentivo dei luoghi, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale, si ritiene congruo un valore di € 1.900,00 al mq per l'appartamento ad uso ufficio e di € 450,00 al mq per il locale ad uso deposito.

### A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento uso ufficio	164,17	€ 1.900,00	€ 311.923,00
balcone	8,98	€ 1.900,00	€ 17.062,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 328.985,00
Valore corpo			€ 328.985,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero arrotondato			€ 330.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 330.000,00



**B.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	93,56	€ 450,00	€ 42.102,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.102,00
Valore corpo			€ 42.102,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero arrotondato			€ 42.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.100,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		173,15	€ 330.000,00	€ 330.000,00
B		93,56	€ 42.100,00	€ 42.100,00
TOTALE			€ 372.100,00	€ 372.100,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.5%) € 18.605,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 10.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.950,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 340.345,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 240.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 340.000,00

Poiché Poiché il corpo A risulta libero ed il corpo B utilizzato ancora come archivio dalla società debitrice, possono ritenersi liberi al decreto di trasferimento, pertanto **il prezzo a base d'asta suggerito è di € 340.000,00.**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Secondo le normative vigenti

L'Esperto alla stima  
Arch. Barbara Zocchi Ramazzi



Milano, 11 luglio 2019